

Leitfaden für Ihren Kaufprozess nach BTVG

Ihnen gefallen unsere Wohnungen? Wir ebnen Ihnen den Weg dazu.

1) Was ist das BTVG?

Das Bauträgervertragsgesetz (kurz BTVG) regelt, wie der Kauf einer Wohnung abzuwickeln ist, wenn diese noch nicht gebaut wurde oder sich noch in Errichtung befindet. Sämtliche Rahmenbedingungen hierfür werden durch den Bauträgervertrag geschaffen.

2) Was ist ein Wohnungseigentumsvertrag:

Der Wohnungseigentumsvertrag (kurz WE-Vertrag) regelt das Zusammenleben/die Regeln in einer Wohnungseigentümergeinschaft (kurz WEG) und muss von allen Eigentümern zur Einräumung von Wohnungseigentum unterschrieben werden.

3) Was ist ein Wohnungseigentumsobjekt:

Wohnungseigentumsobjekte (kurz WE-Objekt) sind Wohnungen (baulich abgeschlossener, selbstständiger Teil eines Gebäudes der nach seiner Art und Größe geeignet ist der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen), Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (deutlich abgegrenzte Bodenfläche, etwa durch Bodenmarkierungen, die ausschließlich dem Abstellen eines Kraftfahrzeuges gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet sind) sowie sonstige selbstständige Räumlichkeiten (baulich abgegrenzter, selbstständiger Teil eines Gebäudes dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt).

4) Parifizierung:

Bei einer Parifizierung bewertet ein Ziviltechniker oder ein Sachverständiger für Hochbau- und Immobilienwesen das Gebäude und weist jedem WE-Objekt Nutzwerte (Punkte) zu. Die Nutzwerte werden anhand der Wohnungsgröße, der Lage, des Zubehörs und etwaigen Zuschlägen etc. festgelegt. Zusammengefasst bestimmt also die Parifizierung das Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer eines Hauses, an dem Wohnungseigentum begründet wurde. Auf Basis dieser wird dann die Betriebskostenabrechnung, das Stimmverhältnis bei Eigentumsversammlungen, die Aufteilung der Instandhaltungskosten etc. bestimmt.

5) Was ist der Bauträgervertrag?

„Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen.“ (§ 2 Abs.1 BTVG)

Das bedeutet, dass wenn Sie eine Wohnung in einem Gebäude, welches noch zu errichten oder durchgreifend zu erneuern ist, kaufen wollen, dann kaufen Sie diese mittels eines Bauträgervertrages. Darin werden Ihre Rechte als Konsument umfassend geschützt und das Risiko für Sie minimiert.

Dazu gibt es nach § 7 BTVG folgende Sicherungsmodelle:

- § 8 BTVG – schuldrechtliche Sicherstellung
- § 9 & § 10 BTVG – grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit Zahlungen nach Ratenplan (dieses wird am meisten verwendet)
- § 11 BTVG – pfandrechtliche Sicherstellung

Über das gewählte Modell wird im Bauträgervertrag aufgeklärt.

6) Grundbücherliche Sicherstellung nach § 9 & § 10 BTVG

Das Grundstück und das damit verbundene Gebäude wird parifiziert (näheres zur Parifizierung finden Sie in Punkt 4). Im Grundbuch wird bei einem abgeschlossenem Bauträgervertrag und unterschriebenem Wohnungseigentumsvertrag (näheres zum WE-Vertrag in Punkt 5) die Anmerkung auf Wohnungseigentum zugunsten des Käufers eingetragen. Das bedeutet, dass dem zukünftigen Eigentümer bereits jetzt schon versprochen wird, dass ihm das Grundstück sowie das sich darauf befindliche Gebäude (Nutzungsrecht untrennbar mit den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten verbunden) zu seinem jeweiligen Nutzwertanteil einmal gehören wird. Dementsprechend werden auch nach § 10 BTVG Ratenzahlungen von dem Käufer gefordert. Mit bestimmten Baufortschrittsmeilensteine werden je nach Ratenplan (Ratenplan A oder B – dieser kann vom Bauträger festgelegt werden) Teilzahlungen vom Käufer verlangt.

Ratenplan B wird hierzu im privaten Wohnbau für Eigennutzer am meisten verwendet. Dieser sieht wie folgt aus:

- 10 % bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
- 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster
- 17 % nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe
- 9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- 2 % nach Ablauf von drei Jahren, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- & Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung gesichert hat (dies ist meist der Fall, somit fallen die restlichen 2% bei Fertigstellung der Gesamtanlage an)

Die Baufortschrittsziele werden durch einen unabhängigen Gutachter verifiziert und ein Treuhänder (Rechtsanwalt oder Notar) überwacht und verwaltet das Fließen der Teilzahlungen.

Wenn das Wohnungseigentumsobjekt dann schlussendlich übergeben wurde, wird die Anmerkung „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ im Grundbuch gestrichen und das wahre Wohnungseigentum eingetragen. Somit treten Sie in allen Rechten und Pflichten für Ihr WE-Objekt als Eigentümer ein.

7) **Bedarfsanalyse:**

Folgende Fragen sollten Sie sich unter anderem vorab oder spätestens nach diesem Leitfaden selbst beantworten, wenn Sie sich nach einer neuen Eigentumswohnung umsehen:

- Welche Standorte kommen für mich in Frage?
 - Möchte ich in einer bestimmten Stadt, einem bestimmten Stadtteil, am Land oder in der Nähe meiner Arbeit oder meiner Familie wohnen?
- Wie wichtig sind mir infrastrukturelle Faktoren?
 - Liegen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in erreichbarer Nähe?
- Wie wichtig ist mir eine ruhige oder lebendige Umgebung?
 - Ist es für mich ein Vorteil, in einer ruhigen Gegend zu wohnen, oder suche ich eher eine zentrale Lage?
- Warum möchte ich eine Eigentumswohnung kaufen?
 - Ist es eine langfristige Wohnlösung, eine Kapitalanlage oder eine Altersvorsorge?

- Welche finanzielle Belastung kann und möchte ich tragen?
 - Wie hoch kann die monatliche Belastung (inklusive Kreditrate, Nebenkosten, Rücklagen) maximal sein?
 - Wie viel Eigenkapital kann ich einsetzen, und wie wirkt sich das auf die Finanzierungskonditionen aus?
- Wie langfristig ist mein Planungshorizont?
 - Möchte ich die Wohnung langfristig bewohnen, oder denke ich an einen späteren Verkauf oder eine Vermietung?
- Wie flexibel muss ich sein?
 - Ist es für mich wichtig, dass die Wohnung einfach vermietet oder verkauft werden kann, falls ich meine Pläne ändere?
- Wie viele Zimmer benötige ich?
 - Benötige ich z. B. Kinderzimmer, ein zusätzliches Arbeitszimmer, ein Gästezimmer oder einen Hobbyraum?
- Welche Wohnfläche ist für mich ideal?
 - Habe ich ein ungefähres Quadratmeter-Ziel und ist eine bestimmte Raumaufteilung wichtig?
- Wie wichtig ist mir eine individuelle Raumaufteilung?
 - Kann ich mich mit einem festgelegten Grundriss anfreunden, oder ist eine flexible Anpassung für mich notwendig?
- Ist die Wohnung zukunftssicher?
 - Ist die Wohnung auch im Alter oder mit wachsender Familie geeignet?
- Welche Ausstattung ist mir wichtig?
 - Denke an Aspekte wie einen Balkon, einen Garten, eine Einbauküche, moderne Badezimmer, Fußbodenheizung oder hochwertige Bodenbeläge



8) Der Weg zum Wohnungseigentum:

- Vorvertragliche Phase
 - Bedarfsanalyse durchgehen
 - Angebote am Wohnungsmarkt vergleichen
 - Kontakt mit Bauträger oder Verkäufer aufnehmen
 - Grundrisse, Baubeschreibung, Ausstattungsbeschreibung etc. ansehen – Traumwohnung auswählen
 - Verträge (Bauträgervertrag, WE-Vertrag, etc.) durchlesen ggf. rechtlich beraten lassen
 - Gespräche mit dem Bauträger bzw. Verkäufer führen
 - Verträge unterschreiben und notariell beglaubigen lassen

- Vertragliche Phase
 - Anmerkung auf Wohnungseigentum am Grundstück der Projektliegenschaft
 - Bauträger erreicht die Vorverwertungsquote (meist 30% der Wohnnutzfläche)
 - Spatenstich - Baustart
 - Ratenzahlungsplan nach § 10 BTVG beginnt
 - Laufende Baufortschrittsprüfung & Treuhandabwicklung
 - Fertigstellung der Gesamtanlage
 - Übergabe der Wohnungen samt Zubehör an die neuen Eigentümer inkl. umfassender(m) Beweissicherung/Übergabeprotokoll

- Mängel und Gewährleistung
 - Gesetzliche Gewährleistung für Mängel von 3 Jahren
 - Mängel werden vom Bauträger in angemessener Frist behoben

